

# 地区ルール(地区計画等)に期待される効果

それぞれのまちには、「都市計画法」や「建築基準法」等により、土地の利用形態や建築物を建てる場合のルールが決められています。しかし、これらだけは快適で魅力的なまちをつくるには十分とはいえない場合があります。

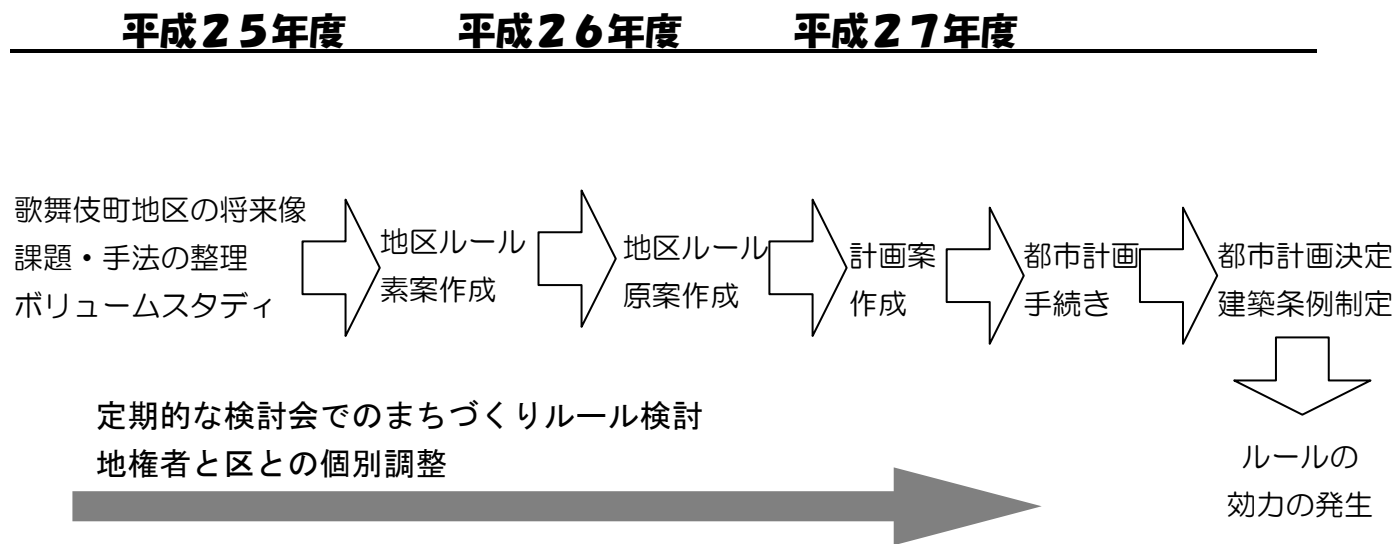
こうしたことを解決するための手法として、例えば「地区計画」は、地域ごとにまちづくりの目標や課題を共有して地域ごとに守るルールを定めることで、望ましい建替え等を面的に誘導し、目指すまちの実現化を担保していくものがあります。

また、地域の実情を踏まえて、具体的なルールと貢献に応じて既存の規制の緩和を定めることで、適切なまちづくりへの誘導とまちの活性化が図られることが期待されます。

- 景観・街並みの担保
- 建替えを促進し、緩和と規制のバランス  
よい高度利用促進
- 安全安心かつ快適な歩行環境の形成、  
賑わい、多くの人を誘う中心街区の形成
- 大型バスの地区内交通の整備による、  
観光客や集客の増加
- 公共交通との連続性・利便性及び回遊性  
の創出
- 周辺へも賑わいのあるまちづくりの周辺  
への展開



## 今後の検討スケジュール



# 歌舞伎町 中心街区

## まちづくりニュース 第2号

平成25年12月  
発行：新宿区

### 「シネシティ広場周辺まちづくりの会」が設立されました ～第2回を1月10日(金)に開催します～

平素より、まちづくり行政にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。  
まちづくりニュース第1号でご案内のとおり、第1回の会が12月13日に開催され、検討会対象区域の事業者等15名の方が出席され、正式に地元による会が設立されました。  
会の名称は、仮称では「歌舞伎町中心街区まちづくり検討会」でしたが、出席者間で話し合い、「シネシティ広場周辺まちづくりの会」に決まりました。  
本会では、第2回以降の検討で、他地区のまちづくり事例等を参考にしながら、中心街区の将来像や地区ルール(地区計画等)の検討を行っていきます。  
検討会の次回開催日時は以下のとおりです。多くの皆様のご参加をお待ちしています。



### 第2回 開催案内

- 日時  
平成26年1月10日(金)  
14時から15時30分まで
- 会場  
新宿区役所本庁舎  
3階 302会議室
- 第2回検討会の内容(予定)
  - ・ 地区ルールとは
  - ・ 地区ルールの手法や事例の紹介
  - ・ 具体的なルールの項目について 他

どなたでも  
ご参加できます。

【問合せ先】 新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：三枝・山城・白水  
TEL：03-5273-3843(直通) 〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1  
FAX：03-3209-9227 mail:chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

☆☆ 第1回のまちづくりの会が12月13日に開催されました ☆☆

報告  
1

本会の名称は、  
シネシティ広場周辺まちづくりの会  
に決定！



報告  
2

当会の目的は、以下のとおりとなりました。

歌舞伎町地区のまちづくりの取組みを踏まえて、まちづくりのルールを考える中心街区において「エンターテイメントシティ」としての賑わいと活力の演出を目指して、中心街区の施設・空間に係るまちづくりルール等及びその運用等について検討します。

検討区域におけるまちづくりのルール（地元としての案）を作成し、区へ提案します。

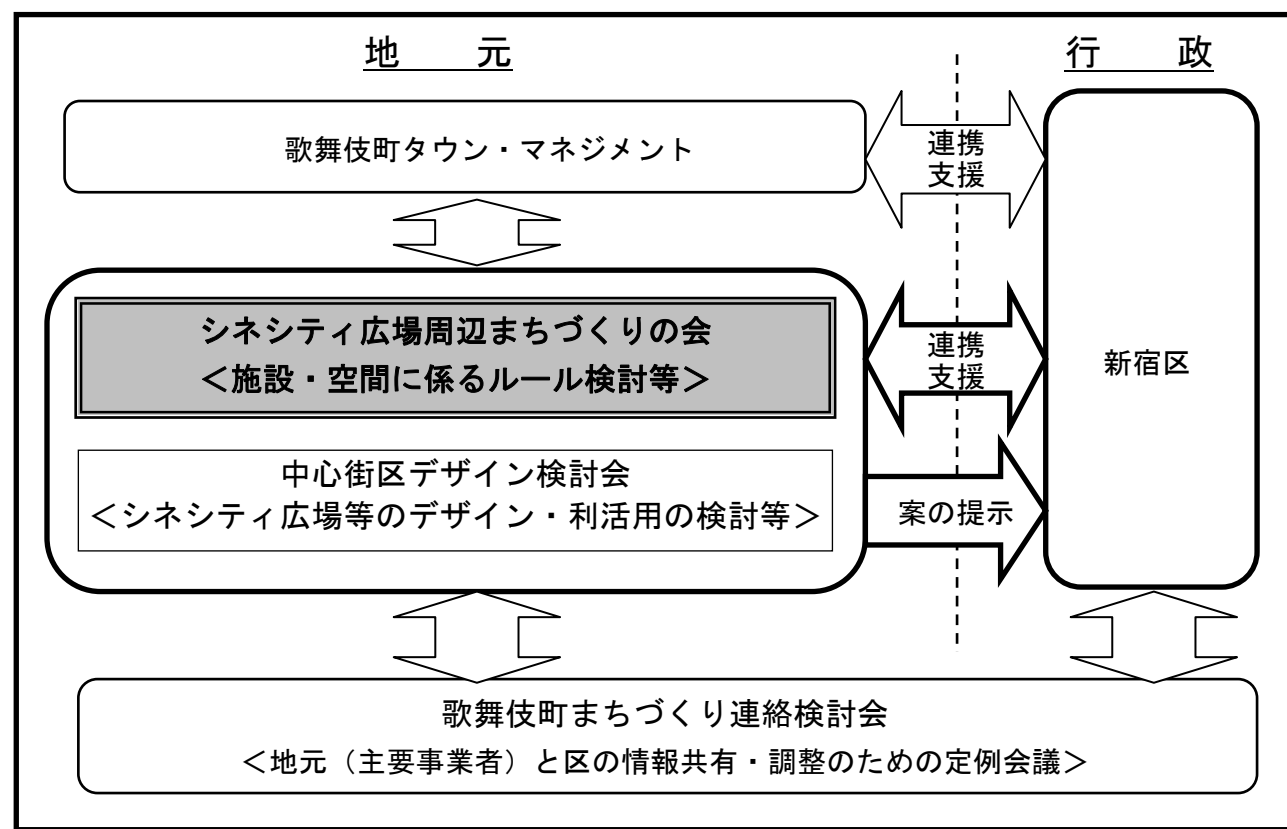
報告  
3

当会での主な検討項目は以下となっています。

- ① シネシティ広場周辺の施設・空間（建築物等）のルール・基準の明確化を目的とした具体的なまちづくり手法やまちづくりルール
- ② 大型バス等の通行・停車機能の確保に向けたまちづくり手法やまちづくりルール
- ③ 歩行者回遊動線の確保に向けたまちづくり手法やまちづくりルール
- ④ 西武新宿駅とシネシティ広場との連続性の確保に向けたまちづくり手法やまちづくりルール

報告  
4

歌舞伎町まちづくり誘導方針及び歌舞伎町街並みデザインガイドラインの推進・実現に向けた体制は以下となっています。



歌舞伎町の現状

変化：変貌する建築・用途

可能性：国内外でも特化した集客力

競争：激しい大都市間の競争

社会的問題：繁華街における特有課題



歌舞伎町が持つ大きな可能性と変貌に対して、核となる中心街区＝シネシティ広場周辺での技術的課題を整理し、より多くの集客と魅力あふれる街区へ発展する将来像の実現をめざします。

第1回検討会での主なご意見

● 大型バス等の通行・停車機能の確保に向けたまちづくり手法等 ●

- ・西武新宿駅とシネシティのつながりやバスの乗降場所検討など、非常に大事なことでこれからの歌舞伎町にとってポイントと思う。非常によい場所だが、実現へ向け幹線交通の整備をどうするのかも同時に考えないといけない。具体的な実現に向けて進めてほしい。

● 総合設計制度と地区計画の関係 ●

- ・地区計画でルールが決まると形態規制などがなされると思うが、総合設計制度という他の制度により自分の建築物を建替えたい場合は、地区計画の形態規制などは無視してよいのか。  
⇒【区回答】地区計画を考えるときには、建築主の意向も踏まえたものとして検討したい。そのため、まず、みなさん自身で守れるルールの検討を進める。

● 今後のスケジュール ●

- ・平成27年度に地元案の確定をめざすということだが、理由はあるのか。私たちの場合では建替えの計画は何も考えていないことから、最初から計画ありきだと困る。
- ・東宝ビルやアパホテルが立ち上がってきているので、それらに合わせて対応できるように、あまりゆっくりしない方がよい。  
⇒【区回答】スケジュールは一例であり、今後の検討の中で必要であればスケジュールを考慮できる。

